قــرار مجلس الوزراء
رقم ٥٣ لسنة ٢٠٢٥

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع علي الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ؛

وعلي القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى قانون إنشاء الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة الصادر بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٦٤ ؛

وعلي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلي قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنه ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلي القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلي قانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلي قانون المالية العامة الموحد الصادر بالقانون رقم ٦ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وبعد موافقة مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ؛

وبناءً على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قــــرر :

(المادة الأولي)

يُعمل بالقواعد والشروط والإجراءات المرافقة لهذا القرار اللازمة لتلقى طلبات التخصيص والبت فيها وترتيب أولويات تخصيص الوحدات المتاحة لدى الدولة، تنفيذاً لنص المادة (٨) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه .

(المادة الثانية)

تكون جهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات اللازمة لتنفيذ حكم المادة (٨) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه هي :

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والجهات التابعة لها ؛

وحدات الإدارة المحلية ؛

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها ؛

صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ؛

صندوق التنمية الحضرية ؛

ويشار إليها في هذا القرار والقواعد والشروط والإجراءات المرافقة له بـ "جهات الدولة" .

(المادة الثالثة)

يتولى صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري التنسيق مع جهات الدولة لتحديد عدد الوحدات المتاحة لديها للتخصيص بكل محافظة وبياناتها الأساسية من حيث المساحة والغرض منها، وذلك تمهيدًا لعرضها على مجلس الوزراء للاعتماد .

(المادة الرابعة)

تنشأ بصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري إدارة مركزية تسمى "الإيجار والسكن البديل" تختص بتلقي وفحص طلبات المستأجرين أو من امتد إليهم عقود الإيجار المخاطبين بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه للحصول على وحدات سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تمليكًا ، من الوحدات المتاحة لدى جهات الدولة من خلال منصة إلكترونية موحدة يتم إنشاؤها خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القرار لتلقي الطلبات والتظلم من نتيجة البت فيها، ويلحق بها عدد كافٍ من الموظفين ذوي الكفاءة وفقًا لما يُحدده الصندوق بالتنسيق مع وزارة المالية والجهاز المركزي للتنظيم والإدارة .

ويُشار إليها في هذا القرار والقواعد والشروط والإجراءات المرافقة له بـ "الإدارة المركزية" .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القرار والقواعد والشروط والإجراءات المرافقة له في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١١ ربيع الأول سنة ١٤٤٧هـ

(الموافق ٣ سبتمبر سنة ٢٠٢٥م) .

رئيس مجلس الوزراء

الدكتور/ مصطفى كمال مدبولي

القواعد والشروط والإجراءات اللازمة

لتنفيذ أحكام المادة (٨) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥
بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن
وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أنظمة التخصيص

مادة (١) :

يكون تخصيص الوحدة السكنية وغير السكنية من الوحدات المتاحة لدى جهات الدولة بإحدى أنظمة التخصيص الآتية :

١- الإيجار .
٢- الإيجار المنتهي بالتملك .
٣- التمليك عن طريق التمويل العقاري .
٤- التمليك عن طريق السداد النقدي .
٥- التمليك على أقساط حسب شروط الإعلانات .

شروط التخصيص

مادة (٢) :

يتعين لتخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال ، تحقق الشروط الآتية :

١- أن يكون طالب التخصيص شخصًا طبيعيًا .

٢- أن يكون طالب التخصيص مستأجرًا لوحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، أو ممن امتد إليه عقد الإيجار، وذلك كله وفقًا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما .

٣- أن يكون طالب التخصيص مقيمًا فعليًا بالوحدة المؤجرة.

٤- ألا يكون قد ثبت أن طالب التخصيص قد ترك الوحدة المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة دون مبرر .

٥- ألا يكون طالب التخصيص مالكًا لوحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر ، وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه .

٦ – أن تكون الوحدة المطلوب تخصيصها والوحدة المؤجرة التي سيتم إخلاؤها من ذات الغرض وبذات المحافظة .

٧- تقديم إقرار بإخلاء وتسليم العين المؤجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة على أن يكون موثقاً بالشهر العقاري .

الإجراءات

مادة (٣) :

١- مدة تقديم الطلبات :

يتم تقديم طلبات التخصيص في خلال مدة لا تُجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ بدء العمل بالمنصة الالكترونية الموحدة المنشأة لهذا الغرض .

٢- آلية تقديم الطلبات :

يتم تقديم الطلبات ورفع المستندات المطلوبة على المنصة الإلكترونية وفقًا لما يأتي :

إنشاء حساب إلكتروني يمكن من خلاله متابعة حالة الطلب ، واستكمال المستندات عند الحاجة .

إدخال البيانات المطلوبة وفقًا للنموذج الإلكترونى للطلب والتى تتضمن :

(أ) بيان ما إذا كان المتقدم مستأجرًا أم ممن امتد إليهم عقد الإيجار وفقًا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، وإرفاق أي من المستندات المثبتة لذلك كعقد الإيجار، أو إيصال سداد الأجرة ، أو حكم قضائي دال على وجود العلاقة الإيجارية ، أو الإعلام الشرعي للوراثة للمستأجر الأصلي للوحدة المؤجرة (حال وفاته) ، أو أي مستند آخر يمكن الاعتداد به في هذا الشأن في حال تعذر تقديم عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب .

(ب) بيان ما إذا كانت الوحدة المُستأجرة سكنية أم غير سكنية .

(ج) عنوان العقار وفقاً للتوزيع الجغرافي .

(د) نظام التخصيص المطلوب (إيجار / إيجار منتهي بالتملك / تمليك عن طريق التمويل العقاري / تمليك عن طريق السداد النقدي / تمليك على أقساط حسب شروط الإعلانات) .

(هـ) تحديد النطاق الجغرافي للوحدات المطلوب تخصيصها على أن تكون في ذات المحافظة الكائن بها الوحدة المؤجرة .

(و) صورة من المستندات المثبتة للحالة الاجتماعية على النحو الآتي :

في حالة الزواج : قسيمة الزواج للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار .

في حالة الطلاق : قسيمة الطلاق + قرار التمكين بالنسبة للمطلقة الحاضنة .

في حالة الوفاة : شهادة وفاة الزوج + إشهاد وفاة ووراثة .

(ز) بيان الموقف التأميني للزوج والزوجة والأبناء (فوق سن الإعالة) .

(ح) ما يفيد دخل الأسرة :

بالنسبة للعاملين بالقطاع العام والخاص والقطاع الحكومي : يتم تقديم بيان بصافي الدخل السنوي أو الشهري للمواطن معتمدًا من جهة عمله مع إيضاح عنوان العمل وتاريخ الالتحاق به .

بالنسبة للعمالة غير المنتظمة أو اليومية : يتم تقديم شهادة من محاسب قانوني مُعتمد تفيد صافي الدخل السنوي أو الشهري موضحًا بها مهنة المتقدم .

بالنسبة لأصحاب الأعمال والمهن الحرة والأنشطة التجارية والحرفية : يتم تقديم شهادة بصافي الدخل السنوي أو الشهري موضحًا بها مهنة المُتقدّم، مع تقديم صورة من السجل التجاري أو البطاقة الضريبية .

بالنسبة لأصحاب المعاشات : تقديم بيان بصافي الدخل السنوي أو الشهري مُعتمَدًا من الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي .

بالنسبة لمن لا يعمل : تقديم إقرار يُفيد ذلك .

(ط) بالنسبة للوحدات غير السكنية : يتم تقديم صورة من (بطاقة ضريبية أو مستخرج رسمي من السجل التجاري، ترخيص مزاولة نشاط إن وجد) وذلك لإثبات استمرار مزاولة النشاط بانتظام .

(ي) بالنسبة لذوي الإعاقة : شهادة تأهيل أو بطاقة الخدمات الحكومية الصادرة من وزارة التضامن الاجتماعي محددًا بها نوع الإعاقة أو شهادة من اللجنة الطبية (القومسيون الطبي) التابع له .

وفي جميع الأحوال يجوز تقديم طلب التخصيص والمستندات المشار إليها ورقيًا من خلال مكاتب البريد المصري بكافة محافظات الجمهورية ، على أن يتم تقديم الطلبات والمستندات على عنوان صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري وفقًا للنموذج الذي يعده الصندوق في هذا الشأن .

فحص الطلبات

مادة (٤) :

يتم فحص المستندات المقدمة من ذوي الشأن من خلال الإدارة المركزية المعنية بالسكن البديل خلال شهرين من تاريخ انتهاء المدة المحددة لتقديم طلبات التخصيص، فإذا تبين لها عدم استيفاء الطلب المُقدِّم لأي من تلك المستندات تقوم بإخطار صاحب الشأن لاستيفاء المستندات المطلوبة خلال شهر من تاريخ إخطاره بذلك .

وتقوم الإدارة المركزية بالتحقق من انطباق الشروط عن طريق الربط مع قواعد البيانات بـ "منصة مصر الرقمية" بالإضافة إلى ما يقتضيه ذلك من إجراء بحث ميداني ورقمي خلال مدة لا تُجاوز أربعة أشهر من تاريخ انتهاء فحص الطلبات واستيفائها من خلال الجهات المعنية التالية ، وبحسب الأحوال :

وزارة التضامن الاجتماعي : بالنسبة لتحديد معايير الفئات الأولى بالرعاية وذلك من خلال إجراء بحث اجتماعي للتحقق من ذلك ومدى التواجد في الوحدة من عدمه، والتحقق من كون صاحب الشأن من العمالة غير المنتظمة من عدمه .

الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي : لمعرفة الحالة الوظيفية والتأمينية .

البنك المركزي المصري / مصلحة الضرائب / مصلحة الشهر العقاري / وزارة الكهرباء والطاقة المتجددة جهات الولاية : للتحقق من وجود ممتلكات عقارية أخرى .

جهات الاستعلام الميداني : إجراء بحث ميداني على عمل وسكن مقدم الطلب للتحقق من كونه مستأجرًا أو ممن امتد إليهم عقد الإيجار الخاضعين لأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه ، وأنه مقيم فعليًا بالوحدة ولم تزد مدة تركه المكان المؤجر مغلق على سنة مع تحديد المبرر إن وجد .

على أن يتم البت في طلبات التخصيص فور انتهاء التحقق من انطباق الشروط وإخطار مقدمي الطلبات بنتيجة البت في الطلب .

التظلمات والبت فيها

مادة (٥) :

يحق للمتقدم في حال رفض طلبه تقديم تظلم في هذا الشأن بذات طريقة تقديم الطلب وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره برفض طلبه على أن يتم فحص التظلم والبت فيه خلال شهر من تاريخ تقديمه .

تحديد وترتيب الأولوية

مادة (٦) :

تتولى الإدارة المركزية، بعد فحص الطلبات وتقييمها والبت فيها، إعداد قائمتين مرتبتين بأسماء المتقدمين المستحقين، أولاهما خاصة بالمستأجرين الأصليين الذين تحرر لهم عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداء أو أزواجهم الذين امتدت لهم عقود الإيجار قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه، وثانيتهما خاصة ببقية من امتدت لهم عقود الإيجار، ويتم ترتيب الأسماء بكل قائمة بحسب أولوياتهم في التخصيص ، وذلك في كل محافظة على حدة، وفقًا لترتيب المعايير الآتية :

(المعيار الأول) الدخل :

الفئة الأولى بالرعاية .

فئة محدودي الدخل .

فئة متوسطي الدخل .

فئة فوق متوسطي الدخل .

ويتم تحديد هذه الفئات وفقًا لقرارات مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في ضوء مؤشرات بحوث الدخل والإنفاق والاستهلاك الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء .

(المعيار الثاني) الحالة الاجتماعية :

متزوج ويعول .

أرمل/ مطلق ويعول .

متزوج ولا يعول .

أعزب (يشمل المطلق / الأرمل الذي لا يعول) .

وفي حالة التساوي في هذا المعيار تكون الأولوية للأسرة الأكثر عددا .

(المعيار الثالث) السن :

الأولوية للأكبر سناً .

على أنه في حالة التساوي في فئات المعيار الأول يتم اللجوء إلى فئات المعيار الثاني وفي حالة التساوي يتم التحديد وفقًا للمعيار الثالث .

اعتماد النتائج

مادة (٧) :

يتولى صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، خلال شهر من تحديد أولويات طلبات التخصيص وترتيبها على النحو المشار إليه في المادة (٦) من هذه القواعد، رفع نتائج ترتيب الأولويات للعرض على الوزير المختص بشئون الإسكان تمهيدًا لعرضها على مجلس الوزراء لاعتمادها .

نشر النتائج وعرضها

مادة (٨) :

يتولى صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري نشر النتائج، بعد اعتمادها من مجلس الوزراء، على المنصة الإلكترونية الموحدة ، وتُرسل رسالة نصية لمُقدّم الطلب مُوضحًا بها ما يلي :

نتيجة البت في طلب التخصيص (مستحق / غير مستحق) .

سبب رفض الطلب حال الرفض .

نتيجة التظلم حال التقدم بتظلم من الرفض .

ترتيب الأولوية بين المستحقين (رقم الأولوية) .

تخصيص الوحدة

مادة (**٩**) :

يلتزم المستحق خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بموجب رسالة نصية بتخصيص الوحدة له بسداد المستحقات المالية المطلوبة، بحسب نظام التخصيص ووفقًا لنظام السداد الذي اختاره، وإلا يعد متنازلاً عن ترتيب أولويته في التخصيص .

التزامات المخصص لهم

مادة (**١٠**) :

يلتزم من تخصص له الوحدة باستعمالها في الغرض المخصصة من أجله وعدم تغيير هذا الغرض، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء التخصيص واسترداد الوحدة دون إنذار أو حكم قضائي مع حفظ حق جهات الدولة في اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لضمان حفظ حقوقها .